



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра
по Московской области)**

ул. Поклонная, д. 13, Москва, 121170
тел. (495) 223-45-46, факс (495) 223-45-43
e-mail: 50_upr@rosreestr.ru

27.07.2022 № 37-00644/22

На № _____ от _____

Администрация г/о Кашира
Московской области
kashira@mosreg.ru

Администрация г/о Зарайск
Московской области
zarmr@mosreg.ru

Администрация г/о Серебряные
Пруды Московской области
serprud@bk.ru

Администрация г/о Коломна
Московской области
kolomna@mosreg.ru

Межмуниципальный отдел по Зарайскому, Каширскому, Озерскому и Серебряно-Прудскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области направляет ответы на вопросы представителей садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, включая региональные, в рамках состоявшегося 7 июня 2022 «открытого диалога» для сведения и учета в работе, а также доведения информации до представителей СНТ, ОНТ и ТСН в границах вверенного Вам городского округа.

Приложение: в электронном виде.

Начальник межмуниципального отдела
по Зарайскому, Каширскому, Озерскому
и Серебряно-Прудскому районам

И.И. Салычин

Исп. Жирова Т.К.
Тел. 8(496)692-87-55

**Ответы на вопросы представителей садоводческих, огороднических
и дачных некоммерческих объединений, включая региональные,
в рамках состоявшегося 7 июня 2022 «открытого диалога»**

№	Вопрос	Ответ
1.	<p>«1. Каков внесудебный порядок оформления земельных участков (далее – ЗУ) ранее предоставленных и неиспользуемых собственником за желающими приобрести данные ЗУ;</p> <p>2. Каков внесудебный порядок оформления прав на ЗУ, в случае, если документом, подтверждающим покупку ЗУ является расписка?».</p>	<p>По первому и второму вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).</p> <p>При этом согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Таким образом, во внесудебном порядке земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>При этом следует отметить, что в соответствии со статьей 14 Закона № 218-ФЗ расписка не является основанием государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p>

<p>2. «1. Наличие программ (федеральных) по финансированию, оказанию помощи в проведении работ по ГКУ земель общего пользования 2. Порядок обращения в собственность СНТ/ДНТ заброшенных участков, которые поставлены на ГКУ и находятся в частной собственности?»».</p>	<p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.</p> <p>При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не предусмотрены.</p> <p>В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен</p>
--	---

		заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации
3.	«Возможность предоставления (перераспределения) земель общего пользования тем членам садовых товариществ, которые имеют в собственности ЗУ, смежные с землями, и которые обрабатывают эти земли (часть) за границами принадлежащего им участка с учетом норм № 217-ФЗ от 29.07.2017?»	В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества. Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.
4.	1) Почему при переходе права собственности Росреестром не истребуется справка об отсутствии задолженности по членским и целевым взносам? 2) Как установить возможность согласования с председателем СНТ документов для постановки на ГКУ и ГРП при приватизации сада?».	По первому вопросу. Пунктом 2 части 6 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов. Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).

		<p>Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленным статьей 21 Закона № 217-ФЗ.</p> <p>Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.</p> <p>При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.</p> <p>Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.</p> <p>Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание долга осуществляется в судебном порядке.</p> <p>Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.</p>
5.	«Каким образом решаются проблемы с заброшенными участками в СНТ на законодательном уровне?».	<p>Действующим законодательством предусмотрены механизмы вовлечения «заброшенных» земельных участков в хозяйственный оборот, например, институты вымороченного имущества (статья 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации), привлечение к административной ответственности за нарушение требований земельного законодательства и пожарной безопасности (статьи 8.8,</p>

		<p>20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).</p> <p>Вместе с этим данный вопрос планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p>
6.	<p>«1. По какой причине резко возросла кадастровая стоимость земельных участков общего пользования? и как ее можно пересмотреть?</p> <p>2. Какие действия можно предпринять в отношении правообладателей земельных участков, которые не обрабатывают свои земельные участки?».</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).</p> <p>Согласно положениям Закона № 237-ФЗ полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, наделено бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее – бюджетное учреждение).</p> <p>Ранее государственная кадастровая оценка проводилась в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Кадастровая стоимость определялась независимыми оценщиками.</p> <p>Таким образом, изменение величины кадастровой стоимости может быть обусловлено изменением порядка проведения государственной кадастровой оценки, методологии определения кадастровой стоимости, изменениям состояния рынка аз период между турами оценки.</p>

	<p>Законом № 237-ФЗ предусмотрены механизмы исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также механизм оспаривания кадастровой стоимости в целях установления ее в размере рыночной стоимости в комиссии, созданной субъектом Российской Федерации, или суде.</p> <p>В целях исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, заинтересованное лицо вправе обратиться в бюджетное учреждение с обращением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости или с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.</p> <p>Соответствующий порядок описан в статьях 20 и 21 Закона № 237-ФЗ.</p> <p>С 2023 года во всех субъектах Российской Федерации механизм оспаривания кадастровой стоимости будет заменен на механизм установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Это право правообладателя в любой момент жизненного цикла объекта использовать его уникальные характеристики или его окружения для определения налоговой базы по объекту от кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной. Для реализации указанного права предусмотрен досудебный порядок, когда правообладатель обращается в бюджетное учреждение с отчетом о рыночной стоимости объекта недвижимости для принятия соответствующего решения.</p> <p>При этом решением субъекта Российской Федерации может быть установлена иная дата перехода к вышеуказанному порядку установления кадастровой стоимости в размере рыночной в бюджетном учреждении.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов,</p>
--	---

	<p>жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, а огородный земельный участок - для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.</p> <p>С учетом особенностей правового режима садовых и огородных земельных участков, установленных Законом № 217-ФЗ, допускается использование таких участков исключительно для отдыха.</p> <p>Таким образом, в силу положений Закона № 217-ФЗ у правообладателей садовых и огородных земельных участков отсутствует обязанность по проведению работ, связанных с выращиванием сельскохозяйственных культур.</p> <p>Вместе с этим следует отметить, что в соответствии с пунктом 67 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации, правообладатели садовых и огородных земельных участков обязаны производить своевременную уборку мусора, сухой растительности и покос травы на таких земельных участках.</p> <p>При этом в соответствии со статьей 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение требований пожарной безопасности.</p> <p>По факту нарушения требований пожарной безопасности необходимо обратиться в уполномоченные органы государственной пожарной надзора.</p> <p>В соответствии с Вопросами Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, утвержденными Указом Президента Российской Федерации от 11 июля 2004 г. № 868, МЧС России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию, а также по надзору и контролю в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах.</p>
--	---

		<p>Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» садовых и огородных земельных участков планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p>
7.	<p>«Каким образом легализовать права на земельные участки членам ликвидированного СНТ, если исходный земельный участок был предоставлен СНТ в аренду, СНТ разделило его на несколько ЗУ и поставило на кадастровый учет. Членам СНТ ЗУ предоставлены в субаренду?»</p>	<p>Информации недостаточно для подготовки обоснованного ответа по существу вопроса (отсутствует информация о кадастровых номерах земельных участков, основаниях предоставления товариществу в аренду земельного участка, о дате ликвидации товарищества, раздела участка, осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков).</p> <p>По общему правилу согласно статье 61 Гражданского кодекса Российской Федерации ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.</p> <p>Особенности передачи членам садоводческого некоммерческого товарищества земельных участков, образованных из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного такому товариществу на праве аренды, в случае его ликвидации, действующим законодательством не урегулированы.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что в настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами</p>

		<p>садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).</p> <p>Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.</p> <p>В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также распространение положений данного порядка в отношении граждан, прекративших членство в садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих организациях, созданных до 1 января 2019 года, вследствие их ликвидации или исключения из Единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица.</p>
8.	«Отсутствие возможности получения сведений из Росреестра о собственниках брошенных участков (персональные данные)».	<p>Полные данные о правообладателе, включая паспортные данные, СНИЛС, предоставляются в составе Выписки из ЕГРН только ограниченному кругу лиц, перечень которых установлен частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ. Председатели, иные органы правления товариществ не включены в указанный перечень. Указанные сведения могут быть предоставлены, например, по запросу органа местного самоуправления (ОМС).</p> <p>В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:</p> <p>членство в товариществе основано на добровольном волеизъявлении правообладателя земельного участка, расположенного в границах товарищества (часть 2 статьи 12);</p> <p>к заявлению о принятии в члены товарищества прилагаются копии документов о правах на соответствующий земельный участок (часть 6 статьи 12);</p>

		<p>реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные ими в заявлении о приеме в члены товарищества (в частности, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), адрес места жительства, почтовый и электронный адреса, по которым осуществляется связь с членами товарищества), кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (часть 3 статья 15);</p> <p>член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении, а в случае неисполнения данного требования член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации (части 4 и 5 статьи 15).</p> <p>Таким образом, необходимые данные о членах товариществ содержатся в соответствующем реестре со дня приема в члены товарищества, а в случае не предоставления членом товарищества актуальной информации (например, не информирования руководства товарищества об отчуждении земельного участка), он несет риск отнесения на него расходов товарищества.</p>
9.	<p>«Актуальный вопрос о государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования СНТ и ОНТ: кворум при голосовании на общем собрании, порядок расчёта размера долей в праве, размер госпошлины и т.д. (СНТ обязывают зарегистрировать)»</p>	<p>В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.</p> <p>Согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое</p>

		<p>имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.</p> <p>Таким образом, решение общего собрания членов товарищества о передаче имущества общего пользования в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков может быть принято при условии соблюдения общих требований к процедуре проведения общих собраний членов товарищества, установленных статьей 17 Закона № 217-ФЗ, с учетом особенностей, предусмотренных частью 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ. Содержание такого решения должно соответствовать требованиям установленным частью 28 статьи 17 Закона № 217-ФЗ.</p> <p>При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.</p> <p>Вместе с этим следует отметить, что, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех</p>
--	--	--

		<p>собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования сохраняется.</p>
10.	<p>«В садоводческом товариществе есть заброшенные (свободные) участки, они не за кем не оформлены. Могут ли садоводы на общем собрании (принять решение) распределить или передать свободные участки в собственность граждан, желающих приобрести такие участки?»</p>	<p>Садовые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, расположенные в границах территории ведения садоводства, могут быть приобретены заинтересованными лицами на общих основаниях, установленных Земельных кодексом Российской Федерации. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса Российской Федерации. Таким образом, садоводческое некоммерческое товарищество не вправе принимать решение о передаче таких участков в собственность заинтересованных лиц.</p>
11.	<p>«До 01.03.22 ЗУ, относящиеся к имуществу общественного пользователя, предоставляется бесплатно в общественную долевую собственность собственникам ЗУ, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества, для собственных нужд, пропорционально площади таких ЗУ. Как исчисляется плата за предоставленные ЗУ»</p>	<p>Из вопроса остается неясным о какой плате идет речь, принимая во внимание, что процедура приватизации земельных участков, в рамках положений пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) до 1 марта 2022 года осуществлялась бесплатно. Налогообложение таких участков осуществляется в соответствии с общими требованиями налогового законодательства, независимо от особенностей предоставления указанных участков. При этом в соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности. Дополнительно отмечаем, что в настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении</p>

		<p>гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).</p> <p>Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.</p> <p>В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.</p>
12.	«Внесудебный порядок передачи неиспользуемых собственниками ЗУ лицам, желающим приобрести данные ЗУ»	<p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).</p> <p>При этом согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Таким образом, во внесудебном порядке земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных</p>

		<p>отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p>
13.	«Постановка на кадастровый учет границ территории СНТ, на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки и организации территории, и отражения сведений в данных ЕГРН по земельному участку, о его нахождении в границах СНТ»	<p>Учитывая статью 10 Закона № 218-ФЗ, пункт 8 статьи 3 Закона № 217-ФЗ:</p> <p>территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (территория садоводства или огородничества) – это территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории;</p> <p>сведения об описании местоположения границ территории садоводства или огородничества в реестр границ ЕГРН не вносятся.</p>
14.	«При проведении комплексных кадастровых работ по межеванию общего имущества СНТ существует ли минимальная и максимальная стоимость такой услуги или она определяется индивидуально?»	Вопрос не входит в компетенцию Росреестра
15.	«1. Зброшенне участки (порядок изъятия, возможность перераспределения членам СНТ; 2. Нецелевое использование земель СНТ (строительство баз, складов, стоянок и т.д.); 3. Возможность запрета перерегистрации участков без справки из СНТ об отсутствии задолженности)»	<p>По первому вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования</p>

		<p>и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.</p> <p>При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не предусмотрены.</p> <p>В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.</p> <p>Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022</p>
--	--	--

		<p>г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>Правовой режим садовых земельных участков и земельных участков общего назначения установлен статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ).</p> <p>Ответственность за нецелевое использование земельных участков предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>Кроме того, статьей 285 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания для принудительного изъятия земельных участков, в случае если такие участки используются не по целевому назначению.</p> <p>По третьему вопросу.</p> <p>Пунктом 2 части 6 Закона № 217-ФЗ установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов.</p> <p>Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).</p>
--	--	---

		<p>Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленным статьей 21 Закона № 217-ФЗ.</p> <p>Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.</p> <p>При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.</p> <p>Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.</p> <p>Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание долга осуществляется в судебном порядке.</p> <p>Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.</p>
16.	«Порядок вовлечения в гражданский оборот ЗУ в СНТ, предоставленных по госактам на п/с, которые брошены (собственники умерли, выехали, наследники не вступили в права наследования, не получили свидетельство о праве на наследство, не зарегистрировали п/с)»	<p>В соответствии с частью 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую</p>

		<p>силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.</p> <p>При этом основания для изъятия садовых и огородных земельных участков в связи с их неиспользованием Гражданским кодексом Российской Федерации не предусмотрены.</p> <p>В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества,</p>
--	--	---

		<p>предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.</p> <p>Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенных» участков также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p>
17.	«Меры воздействия на нецелевое использование земельных участков»	<p>Правовой режим садовых земельных участков и земельных участков общего назначения установлен статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ).</p> <p>Ответственность за нецелевое использование земельных участков предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.</p> <p>Кроме того, статьей 285 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания для принудительного изъятия земельных участков, в случае если такие участки используются не по целевому назначению.</p>
18.	«(Предоставление информации из ЕГРН председателям (органам правления) ТСН, в том числе СНТ, о собственниках земельных участков на территории в связи с предстоящими ограничениями, вводимыми законопроектом № 101234-8)»	<p>Проектом федерального закона № 101234-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» и иные законодательные акты Российской Федерации по вопросам защиты прав субъектов персональных данных» предусмотрено, что:</p>

		<p>персональные данные правообладателя (о ФИО) в составе выписки из ЕГРН, содержащей общедоступные сведения, будет допускаться только при наличии в ЕГРН записи о возможности их предоставления по заявлению этого правообладателя (его представителя), а также отдельным категориям лиц (содольщикам, супругу(е) и др.), и нотариусу для цели совершения им нотариального действия, в частности удостоверения факта наличия сведений в ЕГРН о ФИО и дате рождения гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости;</p> <p>заинтересованное лицо, получившее выписку из ЕГРН, содержащую персональные данные правообладателя объекта недвижимости (например, от самого правообладателя), сможет проверить содержащиеся в этой выписке из ЕГРН сведения посредством использования специального сервиса, размещенного на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», без обращения к нотариусу.</p> <p>При этом законопроектом не предусматривается изменение перечня лиц, имеющих право на получение сведений ограниченного доступа (в том числе и персональные данные), установленных частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.</p>
19.	<p>«1. Оформления прав на заброшенную недвижимость без суда; 2. Оформление прав на имущество общего пользования (дороги, скважины и т.д.)»</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами.</p>

		<p>Таким образом, во внесудебном порядке объекты недвижимости могут быть приобретены заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником таких объектов в соответствии с общими положениями гражданского, и земельного законодательства.</p> <p>Права на недвижимое имущество, собственник которого умер могут быть приобретены в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>Вместе с этим вопрос вовлечения в оборот «заброшенного» недвижимого имущества также планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.</p>
--	--	---

		<p>Принятие решения о приобретении или создании имущества общего пользования относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (часть 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Законом № 217-ФЗ.</p> <p>Также следует отметить, что в соответствии с частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.</p> <p>Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение каких-либо согласий от указанных лиц не требуется.</p> <p>Согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.</p> <p>При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую</p>
--	--	---

		<p>собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.</p> <p>В соответствии со статьей 17 Закона № 217-ФЗ общим собранием членов товарищества принимается решение об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости, а также избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.</p> <p>Порядок и основания осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).</p> <p>В частности, обращаем внимание, что в соответствии с частью 10 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения</p>
--	--	---

		на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.
20.	<p>«При проведении комплексных кадастровых работ (далее - ККР) на территории муниципального образования город Новый Уренгой председатели СНТ, ДНТ инициируют установление границ земельных участков на площадь минимальных размеров, установленных правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ), что является превышает допустимый процент увеличения площади земельного участка (более чем на 10 %). Вправе ли кадастровый инженер в рамках ККР осуществлять уточнение границ на площадь минимального размера участков в соответствии с ПЗЗ»</p>	<p>На основании части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при уточнении местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о котором не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, его площадь, определенная в соответствии с Законом № 218-ФЗ в рамках выполнения комплексных кадастровых работ, не должна быть:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов; 2) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством; 3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен. <p>Таким образом, в рассматриваемом случае площадь земельного участка по результатам уточнения местоположения его границ может быть увеличена относительно содержащихся в ЕГРН сведений о его площади на величину не превышающую предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством.</p>
21.	<p>«1. Где получить информацию об ограничениях на земельный участок ст.56, 56.1 ЗК РФ (в выписке из ЕГРН нет такой информации)? Обязательно ли нужно прописывать в ДКП все эти ограничения? Или достаточно прописать, что имеются ограничения на земельный участок предусмотренные ст.56, 56.1 ЗК РФ? У всех регистраторов разное мнение на этот счет. Кому-то достаточно этой фразы, а кто-то просит прописывать всё подробно. Хотелось бы прийти к единому мнению.</p> <p>2. Отсутствие возможности у садоводческих некоммерческих</p>	<p>По первому вопросу. В соответствии со статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Вместе с этим следует отметить, что покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в</p>

<p>товариществ (далее - СНТ) Рязанской области, территории которых расположены на земельных участках, относящихся к категории - земли сельскохозяйственного назначения, воспользоваться правом, предоставленным в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25 октября 2001 года, переоформления права постоянного (бессрочного) пользования предоставленными им земельными участками общего назначения в срок до 1 января 2024 года на право общей долевой собственности;</p> <p>3. Смогут ли СНТ, у которого земельные участки общего назначения будут оформлены в общую долевую собственность, в дальнейшем войти в состав населенного пункта, с которым имеет общую границу, или такие земельные не смогут находиться в составе населенного пункта»</p>	<p>соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (пункт 3 статьи 37 ЗК РФ).</p> <p>Таким образом, в целях исключения указанных рисков, полагаем целесообразным конкретизировать установленные в отношении земельного участка ограничения.</p> <p>В части касающейся иных источников сведений о наличии установленных в отношении земельных участков ограничений, в соответствии с положениями статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации такие сведения могут быть получены правообладателем земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка либо из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными некоммерческим организациям, созданным до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, а также организациям, при которых до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, пользующиеся такими</p>
---	---

		<p>земельными участками, должно быть осуществлено до 1 января 2024 года в порядке, установленном Законом № 137-ФЗ. Соответствующий порядок предоставления земельного участка, относящегося имуществу общего пользования указанных некоммерческих организаций, в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд установлен пунктами 2.7-2.10 названной статьи. При этом в целях предоставления такой земельный участок должен соответствовать совокупности условий, предусмотренных пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, исходя из которых отнесение земельного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения не является препятствием для его приватизации.</p> <p>Кроме того, следует отметить, что согласно положениям статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения, в том числе могут быть использованы гражданами, ведущими садоводство, огородничество.</p> <p>Вместе с этим следует отметить, что порядок предоставления, установленный пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, действовал до 1 марта 2022 года.</p> <p>В настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект). Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.</p> <p>В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия указанного упрощенного порядка приватизации.</p>
--	--	---

22.	«Возможность юридическому лицу (товариществу) получать сведения, содержащиеся в ЕГРН с персональными данными (паспортные данные, сведения о месте регистрации) собственников земельных участков в границах данного юр. лица, для возможности ведения претензионной и судебной работы по взысканию задолженности по коммунальным взносам»	В части касающейся проблем, связанных со взысканием в судебном порядке задолженностей членов товарищества и лиц, ведущих садоводство или огородничество без участия в товариществе, необходимо отметить, что с 20 июня 2022 г. вступает в силу Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в статью 124 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающие, что в случае, если взыскателю неизвестны дата и место рождения должника, один из идентификаторов должника, об этом указывается в заявлении о вынесении судебного приказа и такая информация по запросу суда предоставляется органами Пенсионного фонда Российской Федерации, и (или) налоговыми органами, и (или) органами внутренних дел.
23.	<p>«1. Возможно ли увеличение площади земельного участка, границы, которого установлены, находящегося в границах территории садоводства или огородничества, за счет земель общего пользования СНТ.</p> <p>2. Необходимость и порядок оформления имущества общего пользования, земель общего пользования в общую долевую собственность, в том числе при отсутствии согласия части собственников земельных участков на территории СНТ, а также размер налога, плательщик и порядок оплаты налога после оформления права общей долевой собственности на имущество общего пользования, в том числе на земли общего пользования на территории СНТ».</p>	<p><i>Вопросы порядка взимания земельного налога, в том числе определения его величины относятся к компетенции Федеральной налоговой службы.</i></p> <p>По первому вопросу. В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества. Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена. В связи с этим, увеличение площади садового земельного участка за счет земельного участка общего назначения, не допускается.</p>

	<p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.</p> <p>Принятие решения о приобретении или создании имущества общего пользования относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (часть 1 статьи 17 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Законом № 217-ФЗ.</p> <p>Также следует отметить, что в соответствии с частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.</p> <p>Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение каких-либо согласий от указанных лиц не требуется.</p> <p>Кроме того, согласно части 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее</p>
--	--

		<p>товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.</p> <p>При этом, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.</p> <p>Таким образом, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования сохраняется.</p> <p>В соответствии со статьей 17 Закона № 217-ФЗ общим собранием членов товарищества принимается решение об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости, а также избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий</p>
--	--	---

		<p>государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.</p> <p>Порядок и основания осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).</p> <p>В частности, обращаем внимание, что в соответствии с частью 10 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.</p> <p>В части налогообложения отмечаем, что в соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности.</p> <p>Вместе с этим, следует отметить принятые в 2019 году поправки в налоговое законодательство, направленные в том числе на сокращение затрат, связанных с содержанием имущества общего пользования:</p>
--	--	--

		<p>плата, осуществляемая лицами, ведущими садоводство и огородничество без участия в товариществе, отнесена к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы;</p> <p>земельные участки общего назначения облагаются земельным налогом по сниженной ставке (0,3% вместо 1,5% от кадастровой стоимости).</p>
24.	<p>«1. Земли общего пользования раньше оформлялись на СНТ, что было очень удобно, сейчас, оформление земель общего пользования в долевой участии садоводов, что затрудняет строительство инфраструктуры в СНТ (электроснабжение, водоснабжение, дороги). Вопрос: какие есть пути решения по оформлению земель общего пользования на СНТ;</p> <p>2. С 1 сентября 2031 года вступит в силу новый федеральный закон от 30.12.2021г. №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». До 1 марта 2031 года граждане получают право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, если на нем расположен жилой дом, возведенный до 14.05.1998г года в границах населенного пункта, и он используется для постоянного проживания, даже в случае отсутствия правоустанавливающих документов и на дом, и на земельный участок. До 01.03.2031 года продлевается срок действия упрощенного порядка оформления гражданам своих прав на жилые и садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.</p> <p>Вопрос: Законом подразумевается предоставление гражданам в собственность бесплатно земельных участков для ведения садоводства если на нем отсутствует жилой дом?»</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.</p> <p>В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок общего назначения предоставляется либо в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков, либо в случае если земельный участок общего назначения ограничен в обороте такой земельный участок предоставляется указанным лицам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.</p> <p>Таким образом, не допускается передача имущества общего пользования, включая земельные участки общего назначения, в собственность садоводческого некоммерческого товарищества, в случае если такое имущество создано или приобретено после 1 января 2019 г.</p> <p>При этом следует отметить, что передача имущества общего пользования в собственность собственников садовых или огородных земельных участков не увеличивает бремя содержания такого</p>

		<p>имущества, а также создает дополнительные гарантии от необоснованного отчуждения такого имущества в собственность третьих лиц.</p> <p>Одновременно с этим из обращения остается неясным какие конкретно трудности возникли у заявителя в процессе оформления долевой собственности.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В отношении земельных участков, на которых отсутствуют жилые дома, положения упрощенной процедуры приватизации, предусмотренной статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не распространяются.</p>
25.	<p>«1. Согласно п.2.7 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ) до 01.03.2022 садоводы имеют право приобрести земельный участок без торгов в собственность бесплатно. Если участок не сформирован, то согласно п. 2.8 ст.3 Закона о введении в действие ЗК РФ, к заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческой организации. Таким образом, до 01.03.2022 года существовала возможность образования земельных участков на основании схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории.</p> <p>Предложения продлить данную норму.</p> <p>2. Комплексные кадастровые работы, как возможность исправления реестровых ошибок в садоводческих товариществах.»</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>В настоящее время в целях устранения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект). Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.</p> <p>В рамках законопроекта предусматривается продление до 1 марта 2031 года срока действия упрощенного порядка приватизации, предусмотренного пунктами 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также распространение положений данного порядка в отношении граждан, прекративших членство в садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих организациях, созданных до 1 января 2019 года, вследствие их</p>

		ликвидации или исключения из Единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица.
26.	<p>1. В СНТ очень много брошенных земельных участков. Предполагается внесение изменений в законодательные акты РФ об упрощенном изъятии таких участков?</p> <p>2. Возможно оформление земель общего пользования СНТ в долевую собственность без участия собственников брошенных участков?</p>	<p>По первому вопросу. Действующим законодательством предусмотрены механизмы вовлечения в оборот «заброшенных» земельных участков в хозяйственный оборот, например, институты вымороченного имущества (статья 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации), привлечение к административной ответственности за нарушение требований земельного законодательства и пожарной безопасности (статьи 8.8, 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).</p> <p>Вместе с этим данный вопрос планируется дополнительно проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.</p> <p>По второму вопросу. Согласно части 3 статьи 25 Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально</p>

		<p>площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.</p> <p>Таким образом, в указанном случае такое решение не может быть принято без участия собственников «заброшенных» участков.</p> <p>Вместе с этим, согласно части 15 статьи 54 Закона № 217-ФЗ вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.</p> <p>При этом, исходя из вышеуказанных положений, а также с учетом положений части 3 статьи 24 Закона № 217-ФЗ, в случае вынесения данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов товарищества и недостижения согласия всех собственников садовых участков по данному вопросу право собственности садоводческого некоммерческого товарищества на имущество общего пользования сохраняется.</p>
27.	<p>«1. Захват правообладателями садовых участков земель общего пользования (например, строительство хозяйственных построек за пределами садового участка, в том числе в противопожарном разрыве между садоводческим товариществом и лесом).</p> <p>2. Существование садоводческих некоммерческих товариществ без образования юридического лица, и как в таком случае осуществлять возложенное на них исполнение требований пожарной безопасности, иных требований законодательства Российской Федерации»</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>За самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации предусмотрена административная ответственность.</p> <p>Также следует отметить, что в рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>

		<p>Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества.</p> <p>Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В соответствии со статьей 6 Закона № 217-ФЗ ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами без создания товарищества. Граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества без создания товарищества, осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе самостоятельно взаимодействуют с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, в случае осуществления деятельности без создания товарищества собственники садовых земельных участков должны самостоятельно обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности и иных требований действующего законодательства при использовании принадлежащего им недвижимого имущества.</p>
28.	<p>«1. Исключение ответственности по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ в отношении граждан, не использующих земельные участки для садоводства и огородничества или необходимость внесения изменения в Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», установив срок для освоения земельных участков.</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>Привлечение к административной ответственности является одним из инструментов обеспечения соблюдения правообладателем земельного участка требований земельного законодательства, в том числе использования земельного участка по целевому назначению.</p> <p>В связи с чем предложение об исключении административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях не может быть поддержано.</p>

	<p>2. Необходимость законодательно установить обязанность органов местного самоуправления доводить до сведения председателя СНТ, ДНТ о размещении на сайте www.torgi.gov.ru информации о продаже земельного участка, находящегося на территории объединения на торгах»</p>	<p>По второму вопросу. По мнению Росреестра, введение обязанности организатора по информированию отдельных заинтересованных лиц о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, противоречит положениям антимонопольного законодательства в части запрета на ограничение конкуренции и создание преимущественных условий для отдельных участников торгов.</p>
29.	<p>«Основные вопросы, которые создают проблемы: Вопрос 1. Смена зоны территории. Чтобы переводить из зоны многоэтажного строительство в зону ИЖС надо: 1. Шаг. Оформление заявки + ситуационный план + схема планировки территории + приложения с разъяснениями около 50 тыс. руб. 2. Шаг. Инженерно геодезические изыскания за 1га терр. 25 тыс. руб. 3. Шаг. Проект планировки межевания ~250 тыс. + обоснование целесообразности изменения зоны ещё 50 тыс. руб. 4. В Заключение комис. Может предписание: подготовить документацию по планировке территории, включая проект межевания терр. В рамках которого готовится раздел о смене зоны Вопрос 2. Исправление кадастровых ошибок. границы участков перекрывают дорогу, а чтобы исправить надо через Градстрой, а это очень дорого, долго и не понятно можно ли вообще сделать, так как они требуют для этого план проект территории на утверждение, то есть те же этапы что и для смены зональности территории. + Для исправлений ошибок необходимо какая-то упрощённая процедура иначе это не реально»</p>	<p>По первому вопросу. Вопрос не относится к предмету обсуждения, планируемому в рамках «открытого диалога». Вместе с этим полагаем необходимым отметить следующее. Процедура изменения градостроительного зонирования урегулирована положениями главы IV Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой в целях изменения видов разрешенного использования земельных участков, содержащихся в градостроительном регламенте, установленном для соответствующей территориальной зоны Правилами землепользования и застройки, разработка документации по планировке территории, не требуется. В случае необходимости утвержденной документации по планировке территории, подготовка соответствующих изменений может быть осуществлена по инициативе физических или юридических лиц. При этом порядок подготовки документации указанными лицами, включая требования к составу работ и документов, необходимых для ее подготовки, процедуру согласования такой документации, действующим законодательством не урегулированы.</p>
30.	<p>1. Наложение (пересечение) утвержденных границ одного садового товарищества на границы другого садового товарищества, повлекшее за собой возникновение проблем при оформлении документов предпринимательской деятельности.</p>	<p>По первому вопросу. В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях обеспечения</p>

<p>Смещение (пересечение) границ одного дачного массива в сторону иного дачного массива, в результате чего происходит наложение границ на объекты недвижимости – сооружения, находящиеся в частной собственности иных садовых некоммерческих товариществ.</p> <p>2. На территории садового товарищества расположены не оформленные в соответствии с законодательством места общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения). Правоустанавливающие документы отсутствуют. Каким образом передать места общего пользования органам местного самоуправления, если данные объекты не создавались садовым товариществом и не приобретались им для его деятельности? В свою очередь, органы местного самоуправления отказывают в принятии мер по постановке на учет бесхозного имущества.</p>	<p>устойчивого развития территории садоводства или огородничества, в том числе установления границ такой территории, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи. Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Таким образом, в целях устранения пересечения утвержденных границ территорий ведения садоводства потребуется разработка или внесение изменений в документацию по планировке территории. Дополнительно отмечаем, что в целях решения проблем, выявленных по результатам мониторинга правоприменения Закона № 217-ФЗ разработан проект Федерального закона № 43016-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект). Законопроект 10 марта 2022 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении. В рамках законопроекта предусматривается исключение требования о разработке проекта планировки территории для садоводческих товариществ с целью снижения затрат таких организаций, а также их</p>
---	--

		<p>членов (необходимость разработки проекта планировки территории будет определяться общим собранием членов товарищества).</p> <p>По второму вопросу.</p> <p>В случае если в границах территории ведения садоводства расположено недвижимое имущество соответствующее критериям, предусмотренным пунктом 1 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, такое имущество подлежит передаче в муниципальную собственность на основании решения суда в соответствии с требованиями названной статьи.</p> <p>Также отмечаем, что в рамках применения института бесхозяйных вещей допускается признание права собственности компаний, которые осуществляют эксплуатацию таких сетей.</p>
31.	<p>«1. На территориях садово-дачных товариществ есть заброшенные участки, и они доставляют неудобства членам СНТ. Председателям СНТ поступают жалобы и просьбы решить вопрос, но у них нет для этого достаточных полномочий. Возможно ли предоставить председателям СНТ полномочия по получению расширенной информации о правообладателях и распоряжению такими земельными участками?</p> <p>2. В Самарской области многодетные семьи имеют право получить земельные участки. Вместе с тем в СНТ имеются ранее распределенные земельные участки, не стоящие на кадастровом учете, у которых отсутствуют правообладатели. Возможно ли организовать работу по изъятию данных земельных участков – в пользу муниципалитета или СНТ – чтобы перераспределить их тем, кто в них сегодня нуждается?»</p>	<p>По первому и второму вопросу.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Согласно статье 25 Земельного кодекса Российской Федерации права граждан и юридических лиц на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Таким образом, земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом в рамках договорных отношений с собственником такого участка в соответствии с общими положениями гражданского и земельного законодательства.</p> <p>В частности, в случае если в границах территории ведения садоводства расположены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от</p>

		<p>прав третьих лиц, такие участки могут быть приобретены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации заинтересованными лицами, не являющимися членами товарищества, на торгах.</p> <p>Одновременно с этим следует отметить, что согласно статье 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.</p> <p>Кроме того, согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.</p> <p>В случае если собственник земельного участка умер и такой участок передан в собственность соответствующего уполномоченного органа в рамках механизма передачи выморочного имущества, предусмотренного статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанный земельный участок может быть приобретен заинтересованным лицом из государственной или муниципальной собственности, по общим основаниям и в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации</p>
32.	<p>«1. Могут ли СНТ обратиться в Росреестр с заявлением о том, чтобы без справок от правления СНТ (о наличии, отсутствии задолженностей по взносам) не производить регистрацию перехода права собственности по садоводческим земельным участкам, расположенным в границах СНТ?</p> <p>2. Возможно ли хотя бы один раз для составления правильного реестра садоводов в СНТ оказать услугу на льготных условиях по предоставлению выписок из ЕГРН по участкам в границах СНТ?»»</p>	<p>По первому вопросу.</p> <p>Пунктом 2 части 6 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) установлена обязанность по своевременной уплате членами товарищества членских и целевых взносов.</p> <p>Законом № 217-ФЗ также предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ для</p>

		<p>уплаты взносов членами товарищества (часть 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>Товарищество вправе взыскать неуплаченные взносы, пени и указанную плату в судебном порядке (часть 5 статьи 5, часть 10 статьи 14 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>При этом справка об отсутствии задолженности при переходе права собственности на земельный участок может быть запрошена в соответствии с порядком, установленном статьей 21 Закона № 217-ФЗ.</p> <p>Кроме того, в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором с даты регистрации права собственности на данное имущество.</p> <p>При этом ограничение права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом не соответствует основным принципам гражданского законодательства.</p> <p>Более того, частью 1 статьи 391 и частью 1 статьи 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен либо по соглашению между первоначальным должником и новым должником, либо по основаниям, предусмотренным законом.</p> <p>Таким образом, прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садоводческом товариществе, который возник у продавца на момент продажи земельного участка на территории садоводческого некоммерческого объединения. В иных случаях – взыскание долга осуществляется в судебном порядке.</p> <p>Учитывая изложенное, истребование справки об отсутствии задолженности при переходе права на недвижимое имущество представляется необоснованным.</p>
33.	<p>«1. В каком порядке на сегодняшний день можно зарегистрировать ранее возникшее право на земельный участок в случае, когда утеряны правоустанавливающие документы и получить их дубликат невозможно, так как документ был выдан в единственном экземпляре? Ранее такое право возможно было</p>	<p>По пункту 2.</p> <p>В случае, отказа собственника смежного земельного участка уточнить местоположение границ его земельного участка в целях исправления содержащейся в сведениях ЕГРН ошибки в местоположении таких границ, то такое уточнение можно осуществить в порядке предусмотренном частью 2 статьи 43 Федерального закона от</p>

	<p>зарегистрировать только по решению суда. Будут ли изменения в правоприменительной практике?</p> <p>2. Собственник земельного участка отказывается осуществлять уточнение границ земельного участка, координаты которого были внесены в ЕГРН неверно, так как это влечет финансовые траты. Каким образом можно осуществить уточнение границ данного земельного участка в отношении третьих лиц, права которых нарушены?»</p>	<p>13.07.2015 № 218-ФЗ</p> <p>«О государственной регистрации недвижимости» без непосредственно участия такого правообладателя на основании одного заявления и одного межевого плана, при условии наличия подписи такого правообладателя в акте согласования местоположения границ. Кроме того, такая ошибка, в случае ее выявления органом регистрации может быть устранена органом регистрации прав в порядке, предусмотренном для устранения реестровой ошибки (статья 61 Закона № 218-ФЗ).</p>
34.	<p>«В числе вопросов предлагаем обсудить вопрос, касающийся возможности предоставления (перераспределения) земель общего пользования тем членам садоводческих товариществ, которые имеют в собственности земельные участки, смежные с землями, и которые обрабатывают эти земли (часть) за границами принадлежащего им участка, с учетом соблюдения требований Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>	<p>В рамках действующих положений Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ) допускается возможность отчуждения имущества общего пользования, исключительно в долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, либо в собственность органов государственной власти или органов местного самоуправления в рамках оказания мер поддержки ведения садоводства и огородничества. Таким образом, возможность отчуждения земельных участков общего назначения в собственность членов товарищества Законом № 217-ФЗ не предусмотрена.</p>

Ответы на вопросы представител...

Среда, Июль 27, 2022 11:52 MSK



noreply@to50reg.ru

Кому

kashira@mosreg.ru

Ответы на вопросы представителей садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, включая региональные, в рамках состоявшегося 7 июня 2022 «открытого диалога»

PDF 62e0fb5b4e5bed364a63368a.pdf

707 KiB



62e0fb604e5bed364a64622e.docx

84.3 KiB

